



TELLUS PROPERTIES FII

TEPP11

RELATÓRIO MENSAL
Setembro | 2025
6 anos do Fundo

Sumário



Resultado do Fundo	3
Palavra do Gestor	4
Evolução dos Indicadores	5
Rentabilidade Histórica TEPP	6
Case Passarelli	7
Atualização do Portfolio	13
Projeção de Distribuições	14
Demonstração de Resultados	15
Carteira do Fundo, fluxo de aquisições e vendas	16
Fluxo de Caixa Projetado	17
Portfólio - Visão Consolidada	18
Portfólios - Indicadores Operacionais	19
Mercado Secundário	22
Rentabilidade	23
Histórico de Rendimentos	25
Linha do Tempo – Aquisições e Vendas	26
A Gestora TELLUS	27



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Tellus Properties FII

Ticker:

TEPP11

Gestor:

Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

CNPJ:

26.681.370/0001-25

Auditor:

Ernest & Young Auditores Independentes

Início das Negociações na B3:

26/09/2019

Taxa de Gestão:

0,90% a 1% a.a.

Taxa de Administração:

0,13% a.a.

Tributação:

Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo, e leis nº 8.668/93 e nº 9.779/1999.

Resultado do Mês

O TEPP11 é um fundo de lajes corporativas focado em adquirir imóveis bem localizados, com potencial de transformação e melhorias. O processo de transformação envolve mapear o potencial do edifício, considerando fatores como valor médio de aluguel, serviços oferecidos aos usuários, acessibilidade e benfeitorias que possam agregar valor ao ativo, gerando incremento de receita para o fundo. Esse processo é conduzido pela Gestão, que considera sempre os custos, prazos e etapas das melhorias, que muitas vezes incluem obras. A Gestão busca detalhar o processo de maneira transparente, apresentando o andamento de cada ação.

Setembro/2025

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo	Cota Patrimonial	Valor Patrimonial	P/VP	Valor de Mercado por m ²	Nº de Cotistas ¹	Qtd. cotas
R\$83,67	R\$353.251.979	\$97,97	R\$413.623.530,76	0,85	R\$ 9.202,44	25.357	4.221.967
Área BOMA Total ²	Rendimentos (R\$/cota) ³	<i>Dividend Yield</i> ⁴	DY Anualizado ⁵	Vacância Física ⁶	Vacância Financeira ⁷	Aluguel em atraso ⁸	<i>Wault (anos)</i> ⁹
38.387 m ²	R\$0,74	0,93%	11,72%	0,00%	1,55%	0,00%	5,63

(1) Número cotistas: até a data de divulgação deste documento a informação disponível tem como base Set/25.

(2) Área BOMA: Metodologia adotada pela da associação norte americana Bulding Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevador e áreas técnicas.

(3) Rendimento divulgado em Set/25 a ser pago em Out/25.

(4) Rendimento divulgado/Valor da cota de mercado.

(5) *Dividend yield* projetado para o período de 12 meses.

(6) Vacância física existente na data de fechamento deste relatório.

(7) Vacância financeira: considera apenas carência e desconto dos contratos vigentes em relação à receita potencial.

(8) Aluguel em atraso: considera receita de aluguel prevista e não paga, para o mês em questão, com base nos contratos vigentes.

(9) *Wault (Weighted Average of Unexpired Lease Term)*: Prazo médio ponderado dos contratos de locação vigentes pela receita contratada.

Leitura de Mercado

Os mercados globais mantiveram viés positivo em setembro, apoiados pela perspectiva de início do ciclo de cortes de juros nos Estados Unidos e por dados de inflação menos pressionados, ainda que o Federal Reserve tenha preservado a comunicação “dependente de dados”. Na Europa, o BCE manteve as taxas inalteradas, enquanto sinais mistos de atividade na China e ruídos geopolítico-comerciais seguiram como vetores de volatilidade, sem impedir a valorização de ativos de risco.

No Brasil, a inflação voltou ao campo positivo: o IPCA avançou 0,48% em setembro, levando o acumulado em 12 meses a 5,17% (de 5,13% em agosto). O Banco Central manteve a Selic em 15,0% a.a. e, na ata, reforçou a necessidade de política monetária contracionista por período prolongado para assegurar a convergência das expectativas. Em paralelo, indicadores sugeriram perda de fôlego da atividade, mantendo o debate sobre fiscal e crescimento no radar.

Em termos de desempenho dos ativos domésticos, o dólar recuou 1,94% no mês, fechando a R\$ 5,32. O Ibovespa avançou 3,4% e encerrou setembro aos 146.237 pontos, após renovar recordes intradia ao longo do período. Já o IFIX subiu 3,25%, fechando em 3.589 pontos, em nova máxima histórica.

Momento do Fundo

6 anos do Fundo

Em seis anos de operação, o TEPP11 consolidou uma estratégia clara e disciplinada de aquisição e requalificação de imóveis corporativos bem localizados, com foco em criação de valor por meio da gestão ativa. Desde o IPO, em setembro de 2019, seguido por um período marcado pela pandemia, mudanças no mercado de escritórios e maior vacância, o Fundo manteve atuação consistente, promovendo melhorias estruturais, reposicionamento dos ativos do portfólio e fortalecimento da base de locatários.

O resultado desse trabalho se reflete na ocupação integral do portfólio: são 24 meses consecutivos com 100% de locação, atendendo 27 inquilinos, o que evidencia a resiliência dos ativos e a efetividade da gestão. O TEPP11 chega aos seis anos com um portfólio maduro, estável e preparado para capturar novas oportunidades de valorização e renda. Como já mencionado, a Gestão segue ativa na reciclagem do portfólio, tanto em novas aquisições e em melhorias contínuas, a exemplo dos Edifícios FL 1355 e Fujitsu, atualmente em implementação de upgrades, quanto ativos como os Edifícios Passarelli e Torre Sul, os quais encontram-se mais maduros para eventuais desinvestimentos.

No mês do seu aniversário de seis anos, o Fundo concluiu a aquisição de parte de uma laje no FL 1355 conjuntamente a outro veículo gerido pela Tellus, conforme detalhado em [comunicado ao mercado](#). Ao fim de setembro, a cota do TEPP11 fechou a R\$ 83,67, com distribuição de R\$ 0,74 por cota, equivalente a um *Dividend Yield* anualizado de 11,14%. Por fim, a Gestão permanece empenhada em acelerar a divulgação dos relatórios gerenciais. Rotinas operacionais junto à administradora, entretanto, têm impactado o cronograma de informações recebidas pelo Gestor, tornando o processo mais moroso do que o habitual.

TEPP11 | Evolução dos Indicadores do Fundo



Ativos Certificados



2019 2025
0/3 → 3/5

Liquidez Diária (R\$mil)



2019 2025
757 → 1.157

Cotistas



2019 2025
4.225 → 25.357

Area Boma (m²)



2019 2025
24.992 → 38.387

Receita de Locação (R\$mil)



2019 2025
1.138 → 3.515

Vacância Física

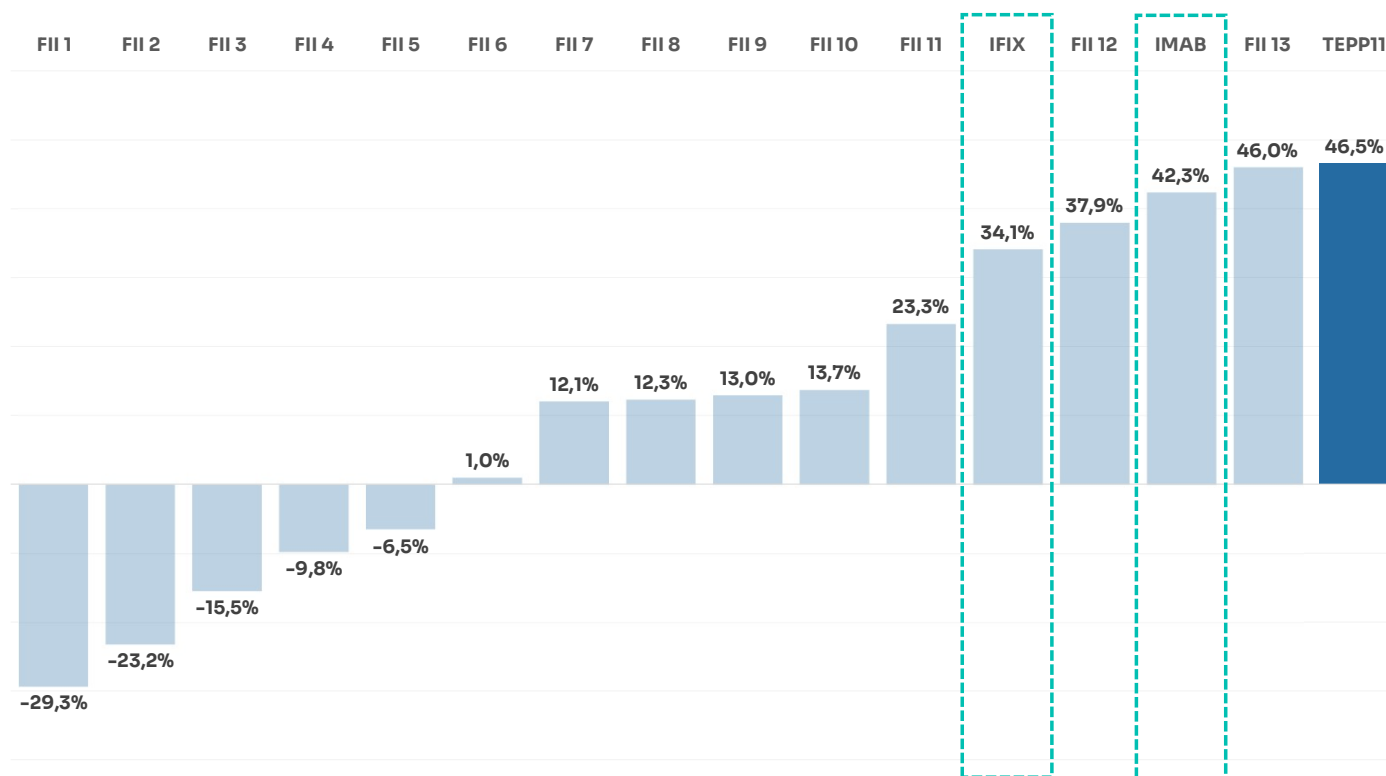


2019 2025
22% → 0%

6 anos de TEPP11



Rentabilidade Histórica - TEPP11¹



Desde o IPO, ao final de setembro de 2019, o TEPP11 se consolidou como uma das principais referências no segmento de lajes corporativas.

No gráfico ao lado, foi comparado o retorno total (preço + proventos) do TEPP11 ao de todos os Fundos Imobiliários hoje posicionados no segmento de Lajes Corporativas, padronizando a janela de desempenho do IPO do TEPP até o fechamento de setembro. O resultado é claro: o Fundo supera todos os pares e também outros benchmarks de mercado, como IFIX e IMA-B. No período, o TEPP teve um retorno total de 46,5%, já o IFIX, de 34,1%.

Esse histórico foi construído em um ciclo especialmente desafiador para escritórios (pandemia, aumento de vacância e juros elevados) e reflete uma execução consistente de gestão ativa: requalificação de ativos, disciplina de alocação e reciclagem do portfólio. A combinação de renda recorrente com ganhos de capital pontuais se traduziu em retorno robusto e consistente ao longo do tempo.

- (i) Retornos apresentados em base acumulada desde a primeira distribuição de dividendos (outubro/2019) do TEPP11 até setembro/2025;
- (ii) Amostra composta pelos FIIs atualmente classificados como Lajes Corporativas;
- (iii) Os índices IFIX e IMAB são incluídos apenas como referência de mercado.
- (iv) Performance passada não é garantia de resultados futuros.

¹ Fonte: Broadcast

6 anos de TEPP11



Case – Ed. Passarelli

O tema do Relatório de 6 anos do TEPP11 traz uma análise do case Ed. Passarelli. Adquirido em 2019, no IPO do Fundo, o imóvel construído na década de 80, possuía características de um empreendimento corporativo tradicional, com fachada fechada, e poucas amenidades ao usuário do prédio. Entre 2021 e 2025, o ativo passou por um amplo processo de *retrofit*, com foco em modernização, eficiência operacional e melhor integração urbana. Desde então, as intervenções incluíram:



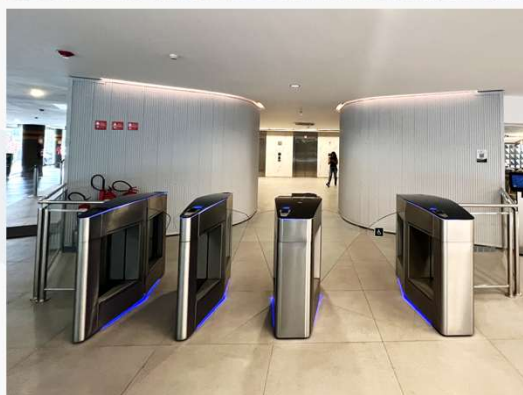
- Remoção das grades externas e implantação de um muro de vidro e renovação completa do paisagismo, ampliando a integração do edifício com o entorno e melhorando a experiência de acesso;
- Requalificação das áreas comuns, com novos pisos, iluminação e layout mais funcional;
- Criação de um café no térreo (Casa Bauducco), com acesso direto à rua;
- Criação de um acesso direto à estação Pinheiros, que integra linhas de trem, metrô e terminal de ônibus;
- Atualização do sistema de controle de acesso e segurança;
- Reforma completa do estacionamento e adequação de acessibilidade e implementação de carregadores para carros elétricos;
- Modernização das instalações prediais e melhorias na eficiência energética.
- Implantação da certificação LEED (atualmente Gold)
- Criação de amenidades adicionais dentro do prédio, como mini-mercado, auditório e salão de beleza.
- Reforma completa das 3 cabines de elevador e criação de um 4º elevador.

O resultado é um edifício mais moderno, eficiente e competitivo, alinhado às demandas atuais do mercado corporativo e preparado para garantir maior atratividade aos locatários e valorização patrimonial ao fundo.

6 anos de TEPP11



Ed. Passarelli - Evolução do processo de Retrofit



6 anos de TEPP11



Ed. Passarelli - Evolução do processo de Retrofit



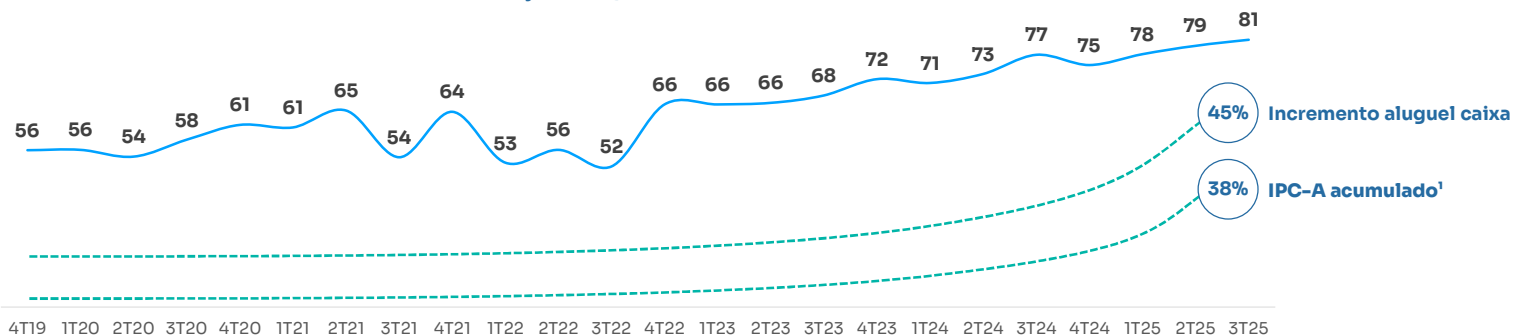
6 anos de TEPP11



Ed. Passarelli – Evolução de indicadores

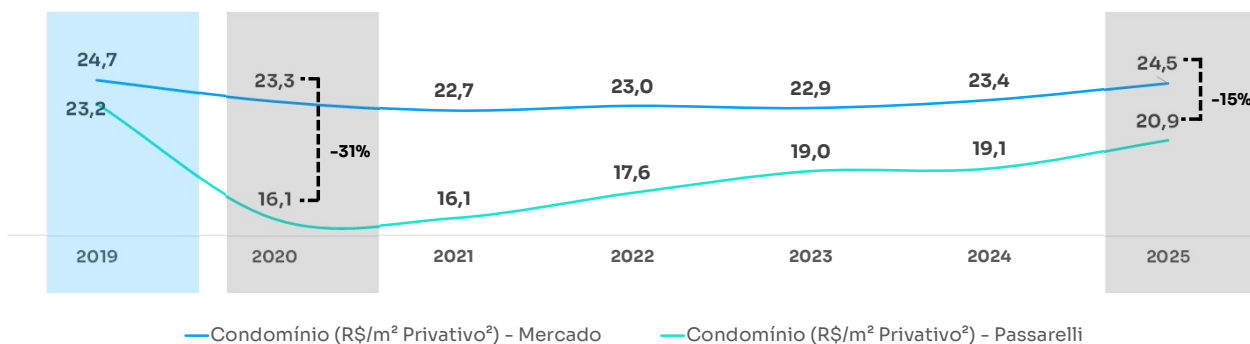
Desde a aquisição do imóvel, a Gestão teve como foco, além do retrofit, a eficiência operacional, traduzida na redução de cota condominial, tornando o imóvel mais atrativo para novos inquilinos, além disso, o aumento dos aluguéis acima da inflação, resultado esperado em função da gestão ativa.

Evolução Aluguel Caixa – R\$/m² BOMA



¹Valor acumulado de dez/19 até Ago/25

Evolução Valor Condomínio – R\$/m² privativo²



² Fonte: Silla

Tellus Properties FII | TEPP11



6 anos de TEPP11



Ed. Passarelli – Custo de reposição e cenários de desinvestimento

Alinhado à tese *value add*, o Fundo prioriza a identificação de ativos que combinem potencial de transformação com ganhos de eficiência operacional e valorização de aluguel por meio de gestão ativa, além de assegurar renda recorrente com *yields* competitivos. A tabela a seguir apresenta a estimativa de custo de reposição elaborada pela Gestão, isto é, quanto custaria desenvolver um imóvel novo na mesma região, observada a legislação urbanística vigente, para fins de comparação direta com o custo de aquisição/trans formação dos ativos-alvo.

Custo de Reposição Ed. Passarelli – estimativa

Custo de Terreno ¹ / m² privativo	5.682
Custo de Obra ¹ / m² privativo	12.000
Custo Desenvolvimento de Projeto ¹ / m² privativo	600
CEPAC / m² privativo ²	10.353
Taxa de Incorporação ¹ / m² privativo	1.148
Aproveitamento Área privativa / Terreno	4,40
Custo total (R\$) / m² privativo	29.782
Custo total (R\$) / m² área BOMA ³	26.591

¹ Valores estimados pela Gestão

² O imóvel situa-se em OUC Faria Lima – Subsetor 1C

³ Utilizou-se como parâmetro a área BOMA sendo 12% superior ao valor da área privativa

Demonstrativo – Rentabilidade contratada

	em R\$ MM	em R\$/m² BOMA
(a) Receita Caixa	0,58	80,9
(b) Receita Nominal ¹	0,63	88,0
(c) Receita Proprietário	0,06	8,4
(d) Receita Mensal	0,15	20,8
(e) Custo de Aquisição + Benfeitorias	71,6	10.048
Yield nominal a.a. { [(b)+(c)] x 12 / (e) }	11,5%	

¹ Receita nominal considera os aluguéis contratados sem descontos vigentes

De acordo com as projeções da Gestão, estima-se um deságio de 62,2% do imóvel, após retrofit, em relação à um novo desenvolvimento (custo de reposição)

Cap Rate de Saída	Potencial Ganho de Capital (R\$ MM)	Potencial Ganho de Capital / Cota ¹
7,0%	46,2	R\$ 10,94
7,5%	38,3	R\$ 9,08
8,0%	31,5	R\$ 7,45
8,5%	25,4	R\$ 6,02
9,0%	20,0	R\$ 4,74

¹ Considerando o valor atual de cotas em circulação

Os cenários ao lado, baseados nas premissas atualmente vigentes, demonstram os potenciais volumes de ganho de capital em um eventual desinvestimento do ativo. Eles evidenciam que o timing de saída é determinante, assim como igualmente relevante é selecionar a janela de desinvestimento mais favorável, maximizando o resultado da operação.

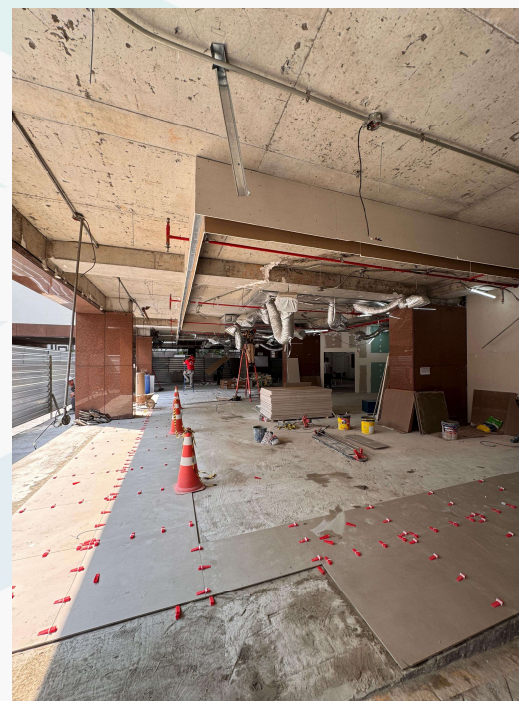


Atualizações do Portfolio



Ed. Fujitsu

A reforma do edifício avança conforme o cronograma, com conclusão estimada para meados de novembro. Foram finalizadas as etapas de remoção de piso, caixilhos e forro. O novo piso já está em instalação, assim como as novas infraestruturas aéreas, elétrica, hidráulica e de combate a incêndio. A demolição necessária à implantação do café no térreo também está em andamento. Os investimentos do retrofit, proporcionais à fração ideal do prédio, estão sendo custeados pelo Fundo e já se encontram refletidos na projeção de fluxo de caixa.



Atualizações do Portfolio



Ed. Torre Sul

As tratativas com a Medsystem atual ocupante de 2 andares e da área do teatro, totalizando 1.731 m², estão em fase final, com aditamento contratual das novas condições comerciais revisionadas previsto para meados de outubro. Em paralelo, a Gestão avalia alternativas para a cobertura, visando monetizar áreas comuns e ampliar receitas acessórias do prédio.

Ed. Passarelli

Durante o mês de setembro, houve a conclusão da instalação do acesso facial às catracas do edifício, garantindo maior modernidade e agilidade ao usuário do prédio. Adicionalmente, foi submetido para avaliação a recertificação LEED do imóvel, atualmente Gold, porém com a possibilidade de se atingir LEED Platinum este ano. Demais tratativas para ocupação do último andar do prédio (área comum) seguem em andamento pela Gestão.

Ed. FL 1355

Para o mês, o destaque foi a expansão do Fundo na imóvel, ampliando sua participação para do Ed. FL 1355. A participação foi aumentada para 25,72%, reforçando a estratégia de aumento de controle. O preço de aquisição foi de R\$12.562,25/m², com um cap rate de entrada de 11,92%a.a., totalizando um valor de R\$12.609.984, através de parcelamento (*seller's finance*). Em razão da estrutura parcelada, os *yields* estimados para os três primeiros anos são de 34,8%, 19,0% e 12,2%, respectivamente, considerando a cota a R\$ 100,00. Desde a data de aquisição, o Fundo passou a deter a posse e a fazer jus ao recebimento integral dos aluguéis do conjunto, proporcional à sua participação (60%), o contrato de aluguel vence em Fevereiro de 2028.

Ed. GPA

No Ed. GPA, a Gestão tem acompanhado as etapas do reparo estrutural, de responsabilidade do inquilino, através de uma consultoria especializada. Os trabalhos seguem em andamento.

Projeção de Distribuição



[Clique aqui e faça sua pergunta](#) para que a Gestão possa responder na leitura do próximo relatório gerencial. Assista a leitura [no canal da Tellus](#), do YouTube, ou pelo [Spotify](#).

Visite o novo site do TEPP [clikando aqui](#)

Dividendo de

R\$ 0,74

Por cota no mês

Dividend Yield de

11,14% a.a.

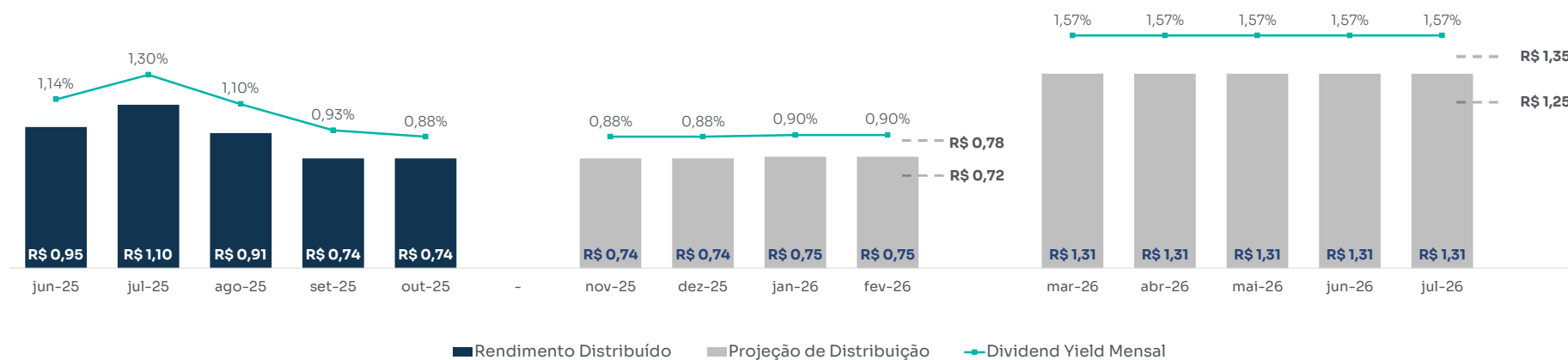
em relação a cota de fechamento do mês

Distribuição equivalente a

89,38%

Do CDI líquido¹

Projeção de Distribuição



A projeção de distribuição divulgada não constitui promessa ou garantia de rentabilidade. Trata-se de uma estimativa baseada nas premissas atuais da Gestão, que poderá ser revista a qualquer momento em função de novos fatos, eventos ou alterações nas condições de mercado.

¹Alíquota de IR utilizada de 15%

Demonstrações de Resultado



Resultado do Fundo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ago/25	Ago/25	2º Sem. 25	YTD
	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$/cota)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)
Receita Locação	0,22	0,43	0,50	0,61	0,70	0,74	0,83	0,83	3.515	6.985	27.929
Receita Renda Garantida	-	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	0,15	0,02	0,01	0,01	0,02	0,03	0,05	0,05	209	450	1.602
Outras Receitas	0,01	0,05	0,04	0,06	0,09	0,35	0,27	0,05	209	209	9.355
Receitas Total	0,38	0,59	0,55	0,67	0,81	1,13	1,15	0,93	3.933	7.644	38.886
Despesas Imobiliária	(0,03)	(0,04)	(0,04)	(0,03)	(0,01)	(0,00)	(0,00)	(0,01)	(43)	(60)	(128)
Despesas Financeiras	(0,03)	(0,00)	(0,02)	(0,06)	(0,07)	(0,05)	(0,13)	(0,25) ¹	(1.041) ¹	(1.196)	(4.552)
Despesas Operacionais	(0,01)	(0,01)	(0,02)	(0,02)	(0,04)	(0,12)	(0,02)	(0,04)	(149)	(300)	(733)
Taxas de Gestão, Administração e Escrituração	(0,00)	(0,01)	(0,02)	(0,07)	(0,08)	(0,08)	(0,08)	(0,07)	(309)	(826)	(2.653)
Despesas Total	(0,08)	(0,07)	(0,10)	(0,17)	(0,19)	(0,26)	(0,24)	(0,36)	(1.541)	(2.382)	(8.065)
Ajuste Gerencial - Competência/Caixa ¹	-	-	-	-	-	-	0,12	-	-	-	3.888
Resultado	0,30	0,52	0,45	0,50	0,61	0,87	1,03	0,57	2.392	5.262	34..709
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial								0,50	2.105	2.359	826
Resultado Gerado								0,57	2.392	5.262	34.709
Resultado Total – Rendimentos Divulgados								(0,74)	(3.124)	(6.249)	(34.162)
Resultado Acumulado Não Distribuído Final								0,33	1.373	1.373	1.373

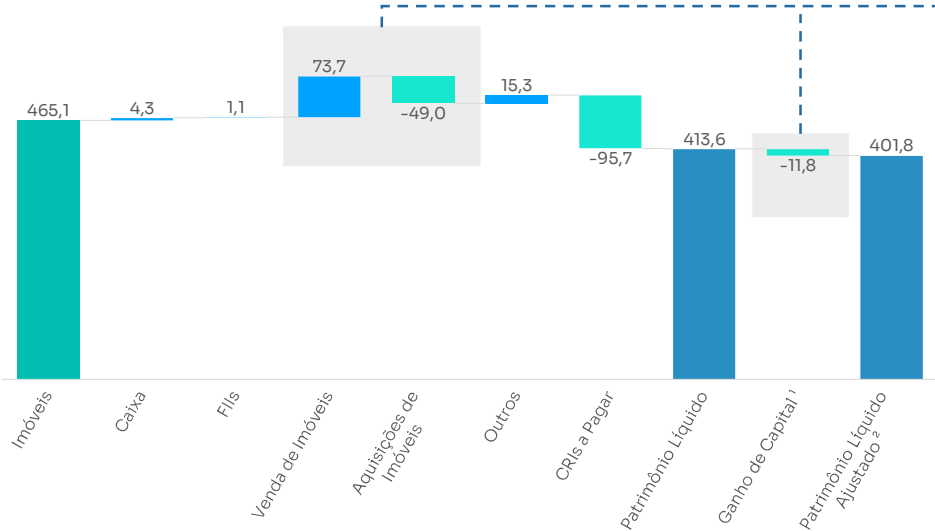
¹ No mês de agosto ocorreu a contabilização em duplicidade da despesa financeira do CRI GPA, o que elevou pontualmente essa linha e diminuiu o resultado mensal. A partir dos meses subsequentes, o comportamento esperado é de normalização.

Carteira do Fundo



Composição do Patrimônio Líquido do Fundo

Valores em R\$ milhões	
Imóveis	465,1
Caixa	4,3
FIs	1,1
Venda de Imóveis	73,7
Aquisições de Imóveis	-49,0
Outros	15,3
CRIs a Pagar	-95,7
Patrimônio Líquido	413,6
Ganho de Capital ¹	-11,8
Patrimônio Líquido Ajustado ²	401,8



Fluxo de aquisições e vendas³

Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Data
Venda	Loja Santander	2,8	nov/25
Venda	CSL	59,9	fev/26
Aquisição	GPA	-29,5	mar/26
Aquisição	FL1355 (Suzano)	-10,7	mar/26
Aquisição	FL1355 (Necton)	-1,3	mar/26
Aquisição	FL1355 (Necton)	-2,5	set/26
Aquisição	FL1355 (Necton)	-1,3	mar/27
Aquisição	FL1355 (Necton)	-3,8	set/27

¹ Saldo do Ganho de Capital apurado da venda do Ed. Condomínio São Luiz e da loja locada ao Santander, no Ed. Torre Sul. O Ganho de Capital será distribuído de acordo com a legislação vigente, quando do efetivo recebimento pelo Fundo das parcelas vincendas.

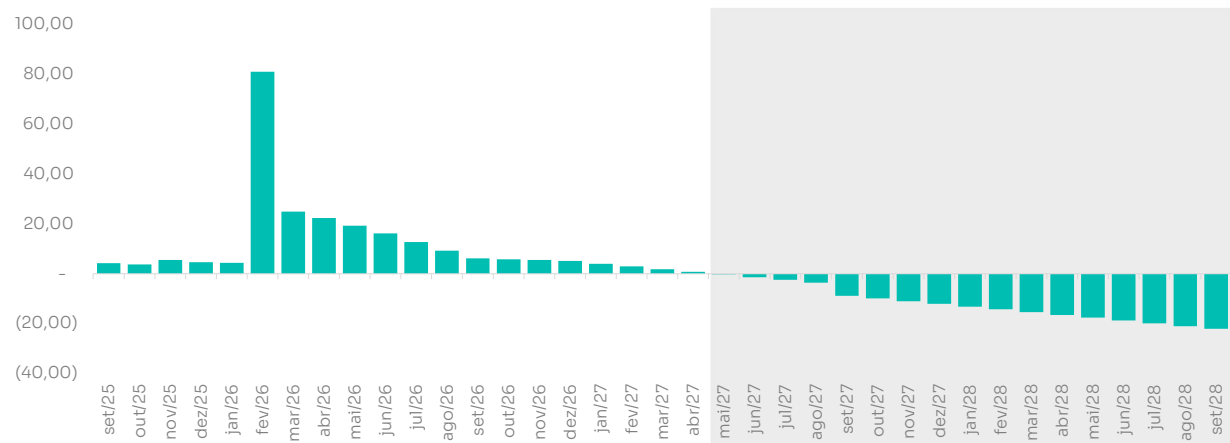
² Patrimônio Líquido ajustado do Fundo, após a distribuição do Ganho de Capital projetado.

³ O fluxo de recebimentos já considera a retenção do ganho de capital em cada parcela a receber, não sendo esse valor utilizado para o pagamento de obrigações futuras. Não está sendo considerada a correção prevista nos recebimentos e pagamentos.

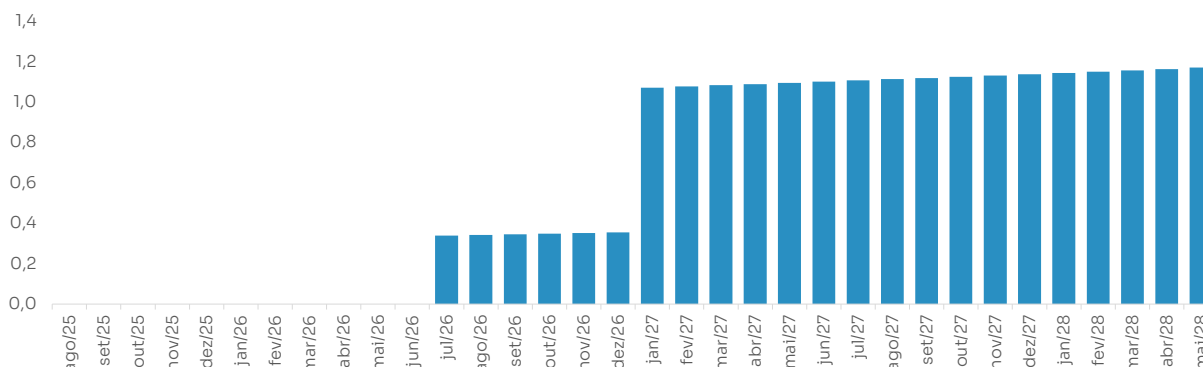
Fluxo de Caixa Projetado



Saldo de caixa projetado do Fundo (R\$MM)



Amortização de dívidas (R\$MM)



Gestão de Caixa e Projeção Financeira

Os gráficos ao lado apresentam a projeção do saldo de caixa do Fundo ao final de cada mês, bem como o cronograma de amortizações mensais dos CRIs Fujitsu e GPA.

As projeções indicam que o Fundo possui capacidade financeira para honrar integralmente seus compromissos até abril de 2027, sem a necessidade de novas emissões de cotas ou desinvestimento de ativos. Durante esse período, a Gestão segue avaliando a realização de uma nova emissão visando a expansão patrimonial, possibilitando a captação de recursos em um momento mais oportuno. Adicionalmente, parte dos ativos do portfólio já se encontra em estágio de maturação, o que pode viabilizar desinvestimentos estratégicos com geração de caixa para o Fundo.

A Gestão destaca que as variações observadas no fluxo de caixa decorrem da atualização de premissas, revisão nas projeções de rendimento e ajustes nos saldos projetados dos passivos do Fundo. Ressalta-se ainda que os valores apresentados referem-se exclusivamente à posição de caixa líquida, desconsiderando ativos ilíquidos, como cotas de fundos imobiliários. Por fim, as projeções poderão ser ajustadas ao longo do tempo, conforme a adoção de novas estratégias ou a ocorrência de eventos relevantes.

Portfolio – Visão Consolidada



Ativo	Localização	Classificação	Área Boma (m²)	% do Ativo	Certificação LEED	Vacância Física	Vacância Financeira	Data de Aquisição
Ed. Passarelli	Pinheiros R. Paes Leme, 524	B	7.130 m²	52,80%	Gold	0%	11,14%	4T 2019
Ed. Torre Sul	Berrini R. James Joule, 65	A	10.290m²	51,24% ¹	Platinum	0%	1,19%	4T 2019
Ed. Fujitsu	Paulista R. Treze de Maio, 1633	B	4.985 m²	51,42%	Gold	0%	0%	2T 2021
Ed. FL 1355	Faria Lima Av. Brig. Faria Lima 1355	B	4.440m²	20,52% ²	Em obtenção	0%	0%	1T 2024
Ed. GPA	Jardins Av. Brig. Luís Antônio, 3172	B	11.224m²	100,00%	Não	0%	0%	2T 2024

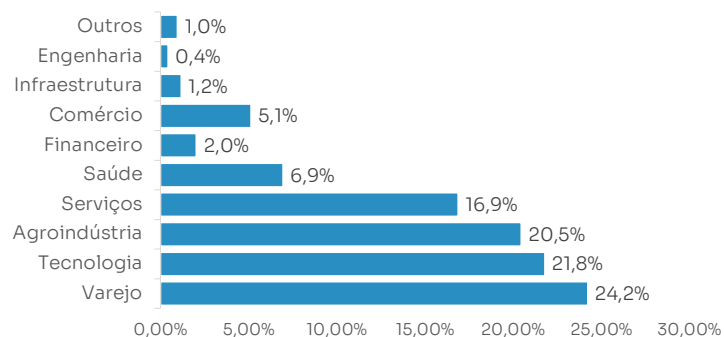
¹ A venda realizada da loja do Ed. Torre Sul será deduzida após a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

² O Valor referente a nova aquisição realizada pelo fundo irá compor nossa participação no ativo a partir do próximo quando iniciamos os recebimentos dos alugueis

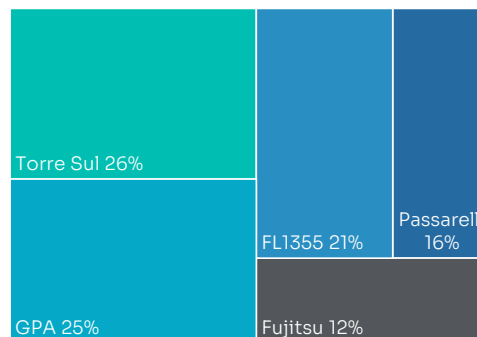
Portfolio – Indicadores Operacionais



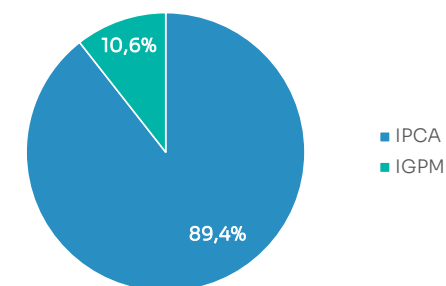
Receita por Setor de Atividade do Inquilino



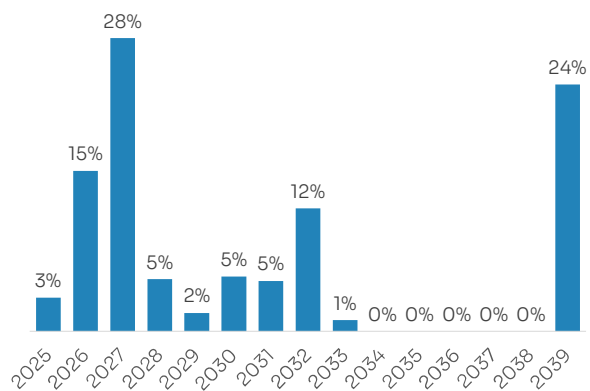
Receita por ativo (Caixa)



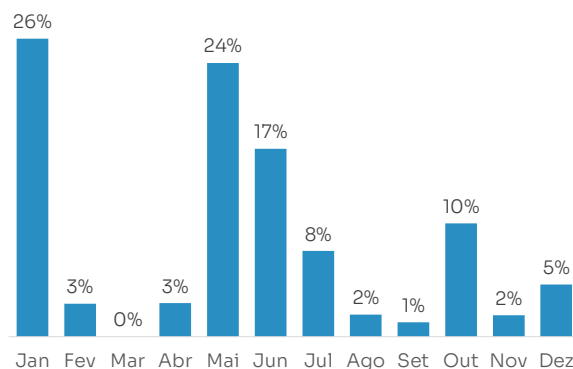
Índice de Reajuste dos Contratos



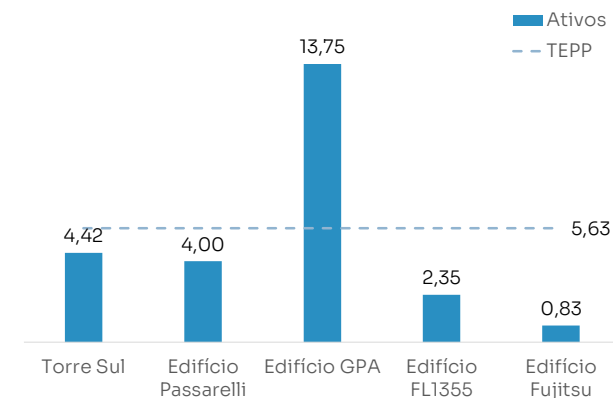
Vencimentos (% Receita de Aluguel)¹



Mês de Reajuste (% Receita de Aluguel)¹



Wault (Anos)

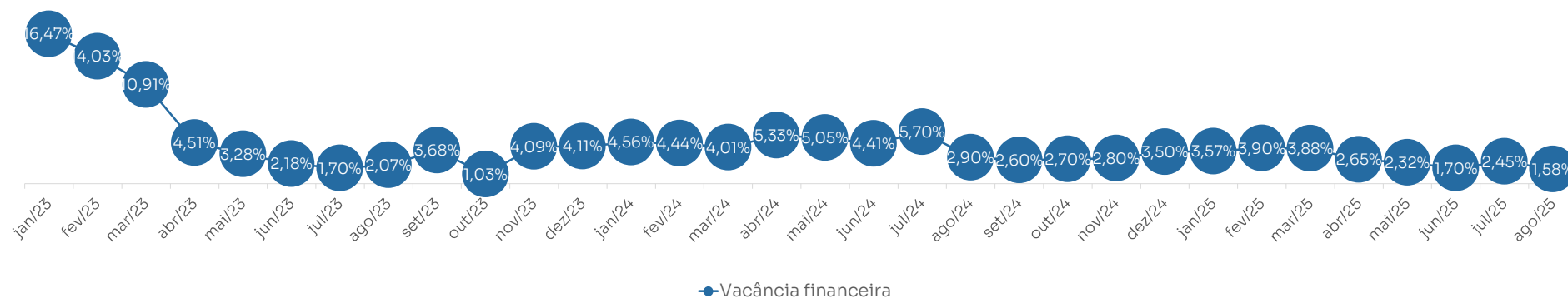


¹ Considera receita de aluguel com base nos contratos vigentes.

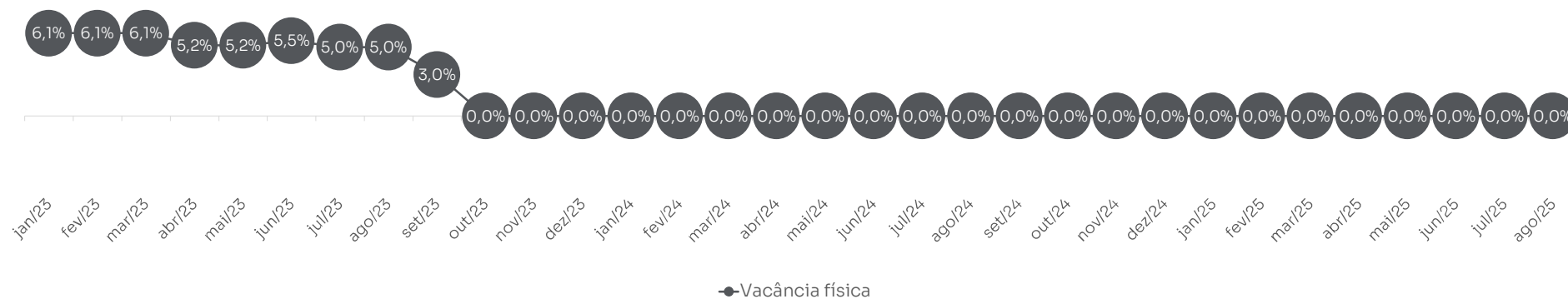
Portfolio – Indicadores Operacionais



Evolução da Vacância Financeira



Evolução da Vacância Física



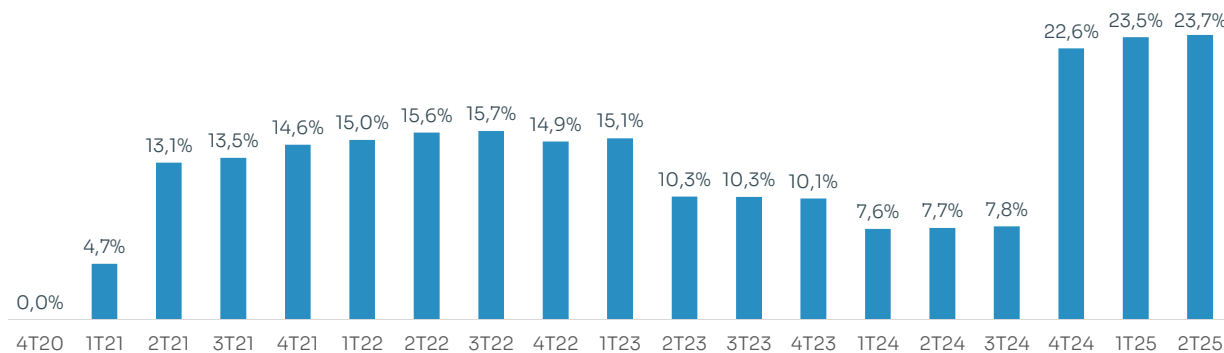
Portfolio – Indicadores Operacionais



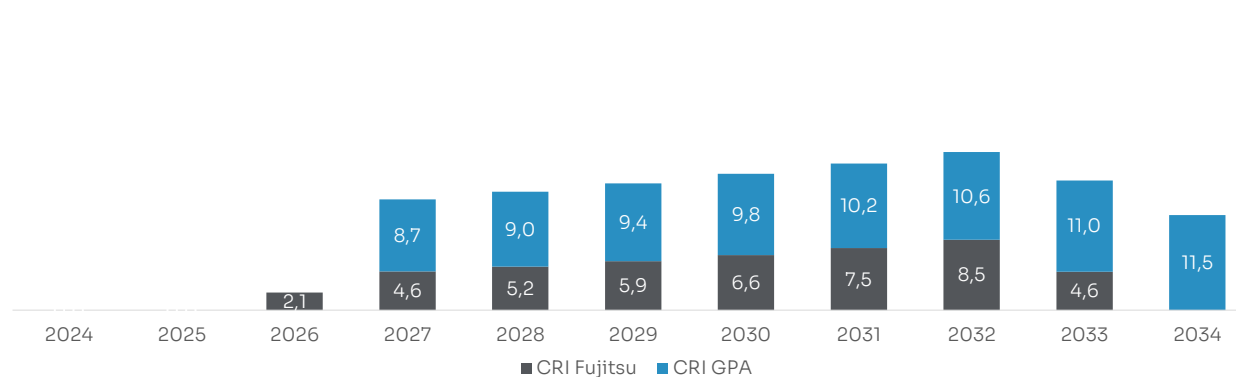
Passivo Financeiro Contratado

	CRI Fujitsu	CRI GPA
Data de emissão	jun/21	dez/24
Vencimento	jun/33	dez/34
Indexador	IPCA	IPCA
Juros (a.a.)	6,00%	8,17%
Periodicidade	Mensal	Mensal
Volume na data de emissão (R\$)	24.750.000,00	62.000.000,00
Valor atualizado (data do pagamento de juros)	33.569.447,50	64.881.089,53
Início da amortização	jul/26	jan/27
Nº de parcelas de amortização	84	96

Evolução da alavancagem do Fundo (% Patrimônio Líquido)



Cronograma de amortização das dívidas (R\$ MM)



Mercado Secundário

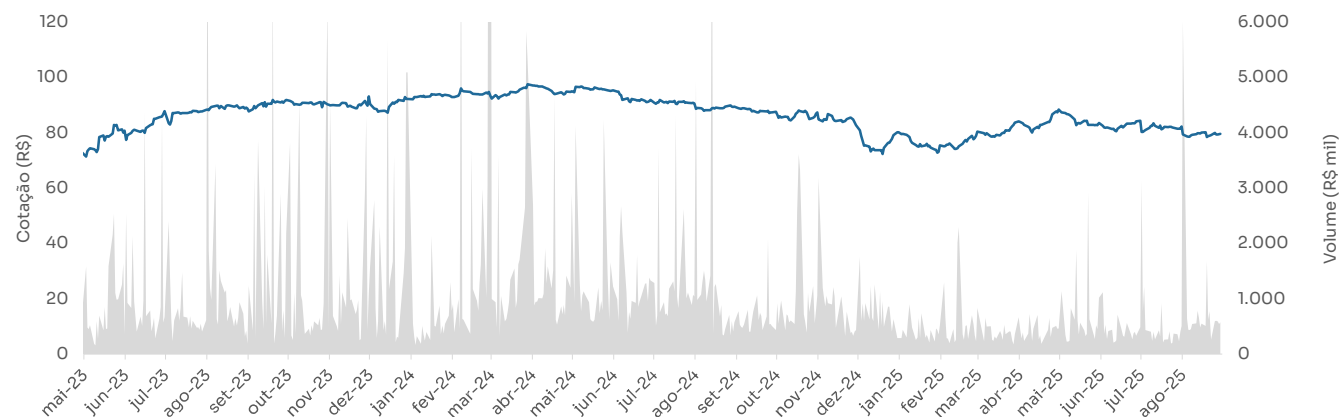


Negociação das cotas do Fundo na B3¹

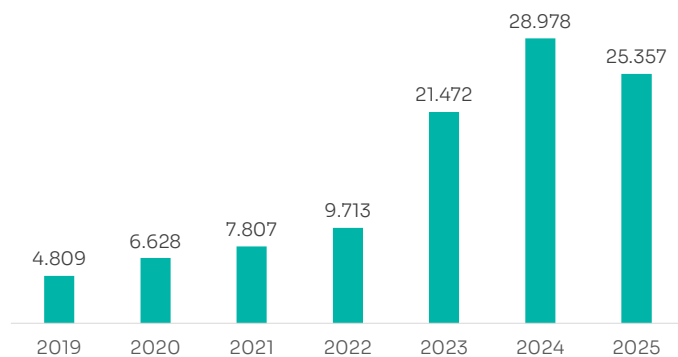
Informações da B3	Ago/25
Valor de Mercado (R\$ mil)	353.252
Número de Cotistas	25.357
Presença Diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	794
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,1%

¹ Fonte: Broadcast. Últimos 24 meses

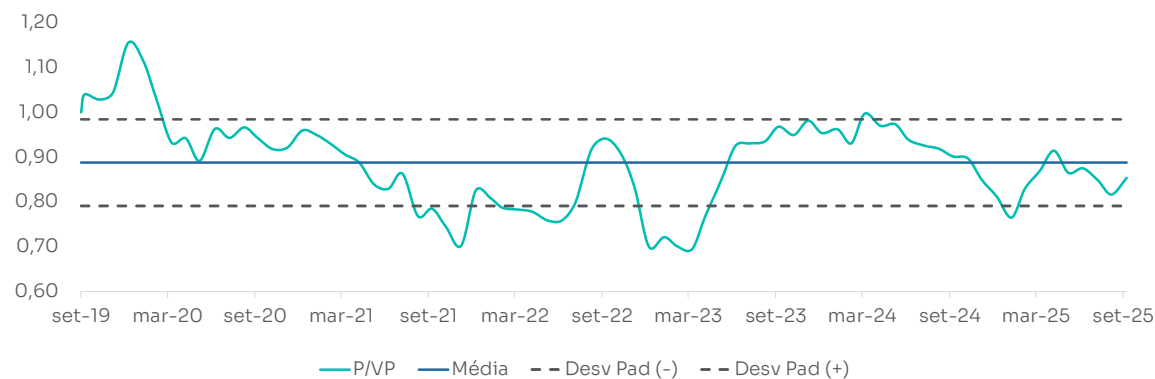
Cotação Histórica e Volume Negociado¹



Número de cotistas



P/VP Histórico



Rentabilidade



	Set/2025	2025 Acum.	2019 Acum. (1)
Cota			
Valor Início (R\$)	78,99	80,29	100,00
Valor da Cota Final do Período (R\$)	83,67	83,67	83,67
Rentabilidade Bruta			
Variação Cota	5,92%	4,21%	-16,33%
Rendimentos (1)	0,88%	9,67%	69,29%
Rentabilidade Bruta do Fundo	6,86%	14,29%	41,64%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota (2)	4,74%	3,37%	-16,33%
Rendimentos (1)	0,88%	9,67%	69,29%
Rentabilidade Líquida do Fundo	5,67%	13,36%	41,64%
Benchmarks			
IFIX (3)	3,16%	15,18%	34,46%
IBOVESPA (4)	3,51%	21,58%	38,85%
CDI Bruto (5)	1,16%	10,36%	68,92%
CDI Líquido (6)	0,99%	8,81%	58,58%
IGP-M (7)	0,42%	-0,94%	61,09%

(1) Soma dos rendimentos declarados no período.

(2) Simulação que assume Imposto de Renda no Ganho de Capital para alienações no mercado secundário. Alíquota 20%

(3) Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3

(4) Indicador de desempenho das ações negociadas na B3.

(5) Taxa Média Certificado de Depósito Interbancário publicado pela B3.

(6) Simulação que assume alíquota de 15% conforme tabela regressiva de Imposto de Renda sobre aplicações financeiras de longo prazo.

(7) Índice Geral de Preços do Mercado, medido mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).

¹ Fonte: Broadcast

Rentabilidade



Rentabilidade histórica

		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2019	TEPP11									0,00%	-0,58%	2,19%	11,06%	12,76%
	IFIX									0,45%	4,01%	3,52%	10,63%	15,15%
2020	TEPP11	-2,73%	-7,26%	-9,17%	1,68%	-4,78%	8,53%	-1,59%	2,97%	-2,15%	-2,07%	1,19%	3,82%	-12,30%
	IFIX	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	-10,24%
2021	TEPP11	-0,95%	-1,68%	-2,36%	-1,58%	-5,11%	-0,66%	4,51%	-10,48%	2,65%	-4,58%	-5,25%	14,76%	-12,07%
	IFIX	0,77%	-0,19%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-2,28%
2022	TEPP11	-1,69%	-2,06%	0,01%	-0,08%	-2,04%	0,61%	5,98%	15,30%	3,33%	-2,56%	-7,97%	-10,09%	-3,05%
	IFIX	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	2,22%
2023	TEPP11	3,69%	-2,16%	-0,13%	11,33%	10,84%	9,78%	1,29%	1,11%	4,18%	-1,22%	4,05%	-0,03%	48,63%
	IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	15,50%
2024	TEPP11	1,46%	1,04%	5,65%	-1,49%	1,63%	-2,41%	-0,61%	-0,36%	-1,25%	0,74%	-4,50%	-2,09%	-1,78%
	IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,11%	-0,67%	-5,89%
2025	TEPP11	-4,87%	7,82%	5,79%	6,14%	-4,43%	2,34%	-1,40%	-2,28%	5,84%				14,29%
	IFIX	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%				15,18%

¹ Fonte: Broadcast

Histórico de Rendimentos



Histórico de Rendimentos

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jan	-	0,55	0,50	0,47	0,49	0,64	0,80
Fev	-	0,56	0,45	0,47	0,50	0,64	0,95
Mar	-	0,49	0,45	0,49	0,51	1,00	0,95
Abr	-	0,49	0,45	0,49	0,52	1,05	0,95
Mai	-	0,50	0,45	0,50	0,55	1,18	0,95
Jun	-	0,50	0,42	0,50	0,81	1,18	1,10
Jul	-	0,52	0,38	0,49	0,58	0,78	0,91
Ago	-	0,50	0,45	0,49	0,58	0,78	0,74
Set	-	0,50	0,48	0,49	0,58	0,78	0,74
Out	0,27	0,47	0,48	0,50	0,64	0,78	-
Nov	0,34	0,50	0,48	0,50	0,64	0,78	-
Dez	0,55	0,52	0,51	0,51	0,90	0,78	-
Total	1,16	6,10	5,50	5,90	7,30	10,37	8,09
Média	0,29	0,51	0,46	0,49	0,61	0,86	0,90

CAGR = 20,75%

¹ Fonte: Broadcast

Tellus Properties FII | **TEPP11**

Comparativo - FII Lajes Corporativas (IFIX)¹

Fundo	% IFIX	P/VP	Dividend Yield Anualizado ¹
FII 1	0,28%	0,88	11,14%
TEPP11	0,24%	0,84	10,83%
FII 2	0,21%	0,82	16,61%
FII 3	1,00%	0,78	8,37%
FII 4	0,65%	0,78	13,89%
FII 5	1,45%	0,71	7,03%
FII 6	0,49%	0,68	20,70%
FII 7	0,18%	0,65	7,75%
FII 8	0,33%	0,65	8,69%
FII 9	0,22%	0,64	14,66%
FII 10	0,89%	0,61	9,32%
FII 11	0,80%	0,51	11,42%
FII 12	0,29%	0,49	11,90%
FII 13	0,43%	0,49	9,02%

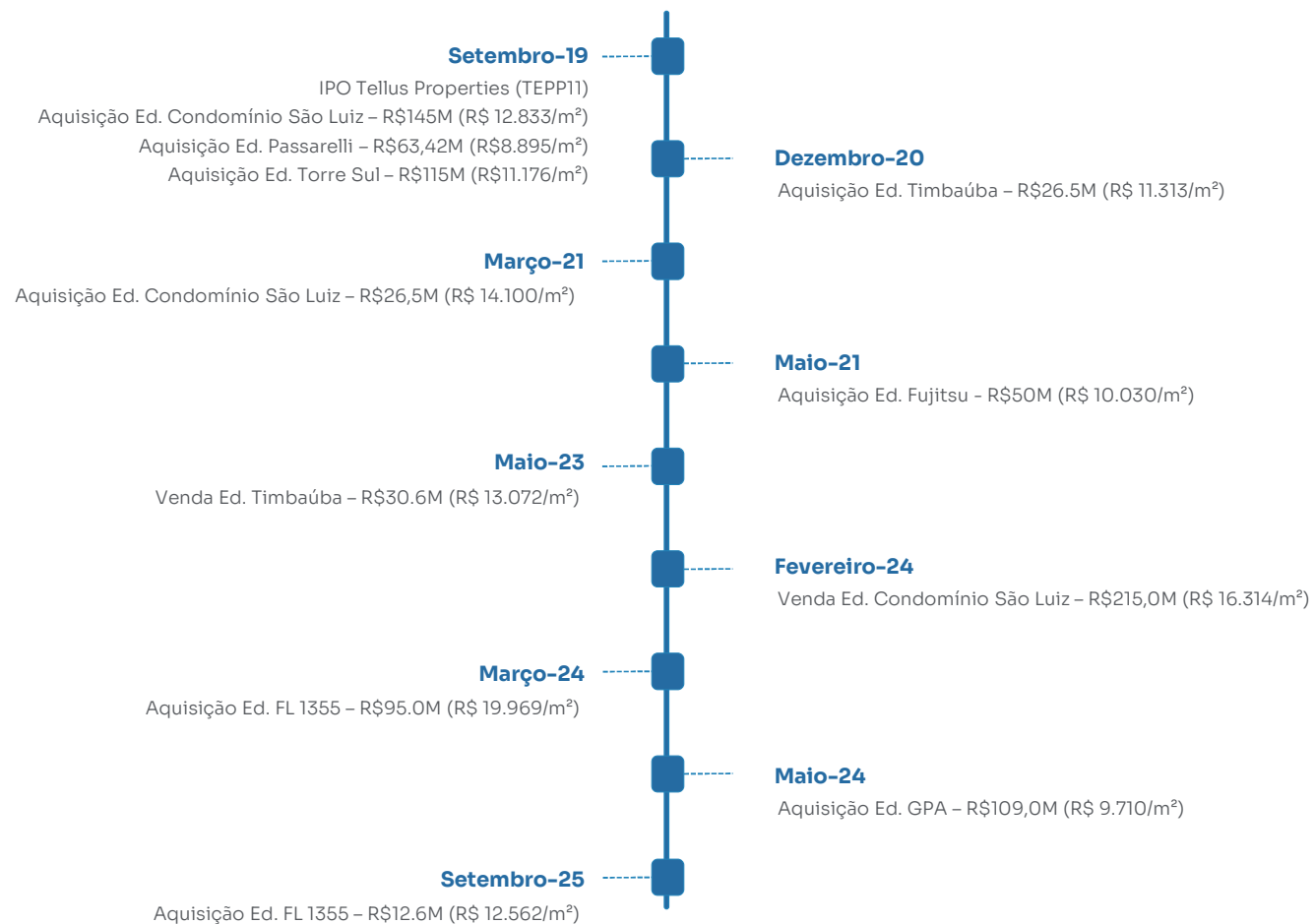
MÉDIA ³	7,46%	0,66	10,60%
--------------------	-------	------	--------

¹ Valores baseados no fechamento das cotas de 29/09/2025;

² Média ponderada pelo Patrimônio Líquido;

³ Dividendos base 08-2025.

Linha do Tempo – Aquisições e Vendas

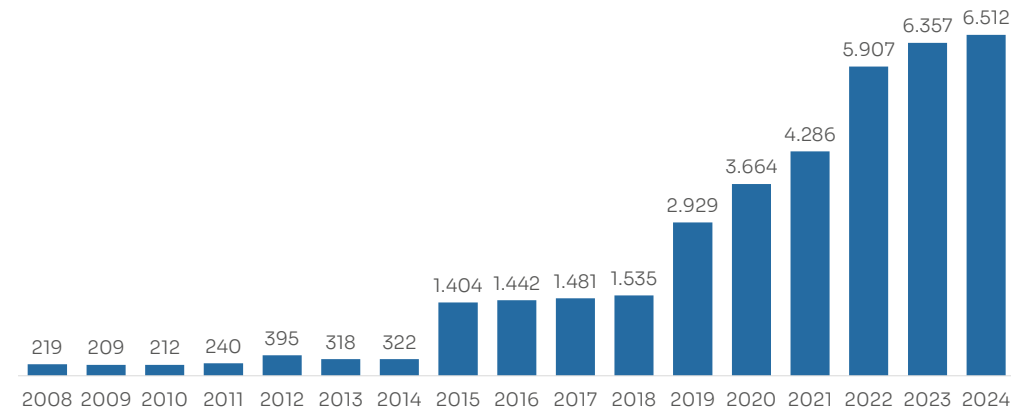


TELLUS | Gestora

Fundada em dezembro de 2007, a TELLUS é uma gestora de investimentos independente, com foco 100% em investimentos imobiliários. Contamos com uma equipe multidisciplinar, com experiência em originação, estruturação, aquisição, desenvolvimento e gestão de investimentos imobiliários.

O propósito da TELLUS é melhorar com soluções inteligentes a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.

Ativos sob Gestão (R\$/ bi)¹



Fundos de Private Equity (TREI II a TREI VII)

R\$ 5,578 bilhões	Desenvolvimento de projetos corporativos, de healthcare, residenciais, logísticos e de uso misto, com foco preferencial no mercado de São Paulo.
--------------------------	--

Fundos Listados (FILs)

R\$ 626,90 MM	TRBL11: Ativos Logísticos e Industriais em SP, BA e MG.
R\$ 408,54 MM	TEPP11: Ativos Corporativos em São Paulo.
R\$ 20,92 MM	TELM11: Fundo Multiestratégia.
R\$ 49,66 MM	EDFO11: Fundo Ed. Ourinvest.

Investimentos por segmento

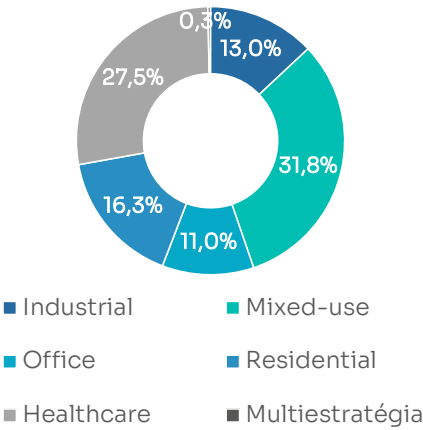


Foto: JK Square Itaim.
Ativo mixed-use desenvolvido e entregue em 2024 no veículo de Private Equity TREI III

¹ Fonte TELLUS: Dados de AUM com base nos laudos de avaliação de 2024, AUM 2024 base Dez-24

Compromisso Sustentável

A Tellus se tornou signatária do PRI (*Principles for Responsible Investments*) em 2021, refletindo o comprometimento da gestora em engajar e compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança (ASG). Os ativos da Tellus incorporam um conjunto de princípios, valores, propósitos e diretrizes que norteiam a gestão de seus investimentos. A Tellus entende que na atividade de gestão de recursos de terceiros, a consideração de aspectos ASG (Ambiental, Social e de Governança) nas decisões de investimento contribui para melhor gerenciar riscos e explorar novas gerações de valores para os clientes e a sociedade em geral. O PRI é uma iniciativa de investidores em parceria com a Iniciativa Financeira do Programa da ONU para o Meio-Ambiente (UNEP FI) e o Pacto Global da ONU, que trabalha em conjunto com sua rede internacional de signatários para colocar em prática os seis Princípios para o Investimento Responsável. O objetivo dos Princípios é compreender as implicações do investimento sobre temas ambientais, sociais e de governança, além de oferecer suporte para os signatários na integração desses temas com suas decisões de investimento e propriedade de ativos. Além disso, a gestora também incorpora aspectos relevantes do investimento responsável como parte de seu dever fiduciário.

A Tellus realiza avaliações ASG nos ativos que investe, permitindo uma visão mais ampla dos riscos e oportunidades que apresentam. A avaliação ASG da Tellus, é um processo que leva em consideração a abordagem análise de integração e *best-in-class*.

- As análises de integração, compõe a inclusão sistemática de questões ASG nas análises e decisões de investimentos. A Tellus realiza essa análise através de Due Diligence, durante esse processo caso seja identificado algum passivo como, por exemplo, contaminação do solo, a Tellus se compromete em realizar a mitigação desses passivos.
- As análises *best-in-class*, são realizadas a partir do Score ESG TELLUS, onde são considerados critérios ESG e financeiros, no qual são avaliados o desempenho em relação a filtros ambientais, sociais e de governança de cada ativo. A Tellus possui abordagens específicas para novas construções, grandes reformas e ativos consolidados, após esses ativos passarem por esses filtros, recebem uma nota final que possui uma categorização de aderência.

Aviso Legal

Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Termos e definições no Glossário.

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A TELLUS não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a TELLUS Investimentos acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários.

Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A TELLUS não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da TELLUS.

Informações Adicionais

[TEPP1](#)

[Tellus Investimentos](#)

Contato e Mídias

Email: ri@tellus.com.br

[Clique aqui](#) ou escolha os ícones abaixo:





Obrigado!

(11) 4280-4314 | ri@tellus.com.br

Av. Brigadeiro de Faria Lima, 2179
10º andar | São Paulo – SP 01452-001

TELLUS.COM.BR